

Holding :
IFI immobilier professionnel

Henry Royal

Holding : IFI immobilier professionnel

IFI. Immobilier professionnel

1■ Exclusions du calcul de l'assiette au prorata de la participation dans la **société** (CGI, art. 965)

1/ Participations minoritaires dans des sociétés opérationnelles

2/ Immobilier affecté à **l'activité d'une société opérationnelle** détenue directement ou indirectement.

Passif social non déductible.

2■ Immobilier, biens exonérés bien professionnel (CGI, art. 975 et 976) - - →

3/ Immobilier affecté à **l'activité professionnelle du redevable.**

4/ Bois et forêts, parts de groupements forestiers, bail rural à long terme...

www.royalinformation.com
Holding : IFI immobilier professionnel

- **Holding « animatrice ? »**

[CGI, art. 966](#) : pas de mention du terme « animatrice »

Sont également considérées comme des activités commerciales les activités de sociétés qui, outre la gestion d'un portefeuille de participations :

- participe activement à la conduite de la politique de son groupe et au contrôle de ses filiale
- et rend, le cas échéant et à titre purement interne, des services spécifiques, administratifs, juridiques, comptables, financiers et immobiliers (conventions de services).

Holding : IFI immobilier professionnel

Holding. Exclusion IFI au prorata de la participation dans la **société** (CGI, art. 965)

Si plusieurs niveaux de participation, partir du niveau le plus bas.

A : Valeur globale des titres de la société du niveau inférieur

B : Valeur vénale des biens immobiliers appartenant à cette société taxables à l'IFI

C : Valeur vénale des éléments composant l'actif de cette société.

V : Valeur imposable des titres de la société n+1 = $A \times (B / C)$

Exemple, sans passif déductible

Mr détient 90 % de H1 qui détient 60 % de O

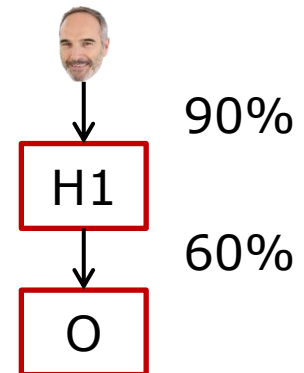
■ **O**. Valeur globale de O (A) : 1 500 K€

Valeur de l'immeuble IFI de O (B) : 1 000 K€

Valeur vénale de l'actif de O (C) : 1 500 K€

$(B / C) = 1\,000 / 1\,500 = 66,66\%$. $[A \times (B / C)] = 1\,000\text{ K€}$

➔ V Valeur imposable IFI de O = $60\% \times [A \times (B / C)] = 600\text{ K€}$



Holding : IFI immobilier professionnel

Exemple holding suite

Mr détient 90 % de H1.

■ **H1** détient :

- 60 % de O : $1\,500\text{ K€} \times 60\% = 900\text{ K€}$

- un immeuble IFI 300 K€

- des liquidités 800 K€

Valeur globale de H1 (A') : $900 + 300 + 800 = 2\,000\text{ K€}$

Rappel valeur imposable IFI de O : 600 K€ (calcul précédant)

Valeur de l'immobilier IFI de H1 (B') : $600\text{ K€} + 300\text{ K€} = 1\,000\text{ K€}$

Valeur vénale de l'actif de H1 (C') : 2 000 K€

$(B' / C') = 1\,000 / 2\,000 = 50\%$. $[A' \times (B' / C')] = 1\,000\text{ K€}$

➔ **Valeur imposable IFI** = $90\% \times [A' \times (B' / C')] = 900\text{ K€}$

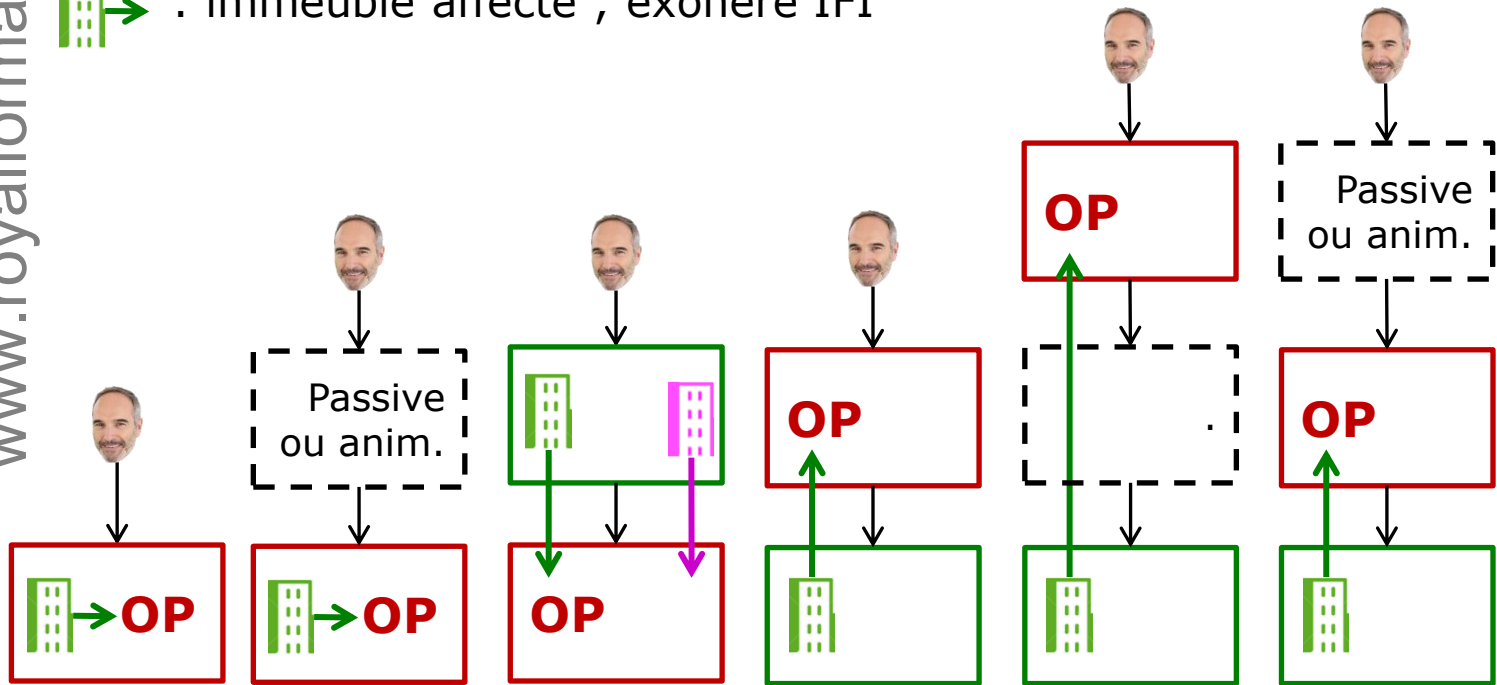
Holding : IFI immobilier professionnel

Exonération IFI

1° ■ Immeuble dans le **patrimoine professionnel** de l'associé et affecté à l'activité professionnelle ([CGI, art. 965, 2°](#), a et b)

Pas d'activité ou de direction exigée dans l'opérationnelle.

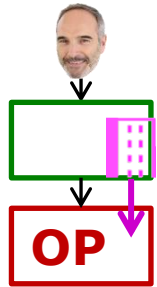
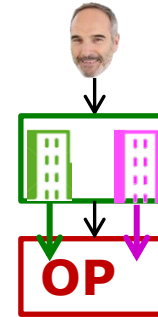
 : immeuble affecté ; exonéré IFI



SUITE →

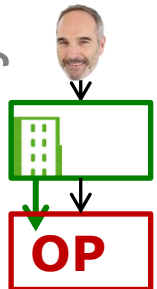
Holding : IFI immobilier professionnel

Immeuble détenu par holding H



☹️ H : Holding **passive**, avec ou sans contrôle de F : **IFI**

☹️ H : Holding animatrice et **ne contrôle pas** F : **IFI**
sauf si bien professionnel



☺️ H : Holding **animatrice** et **contrôle** F : **exonération IFI**

Contrôle : H détient directement ou par personne interposée la majorité des droits de vote ou exerce en fait le pouvoir de décision.

CGI, art. 965, b, 2°

Holding : IFI immobilier professionnel

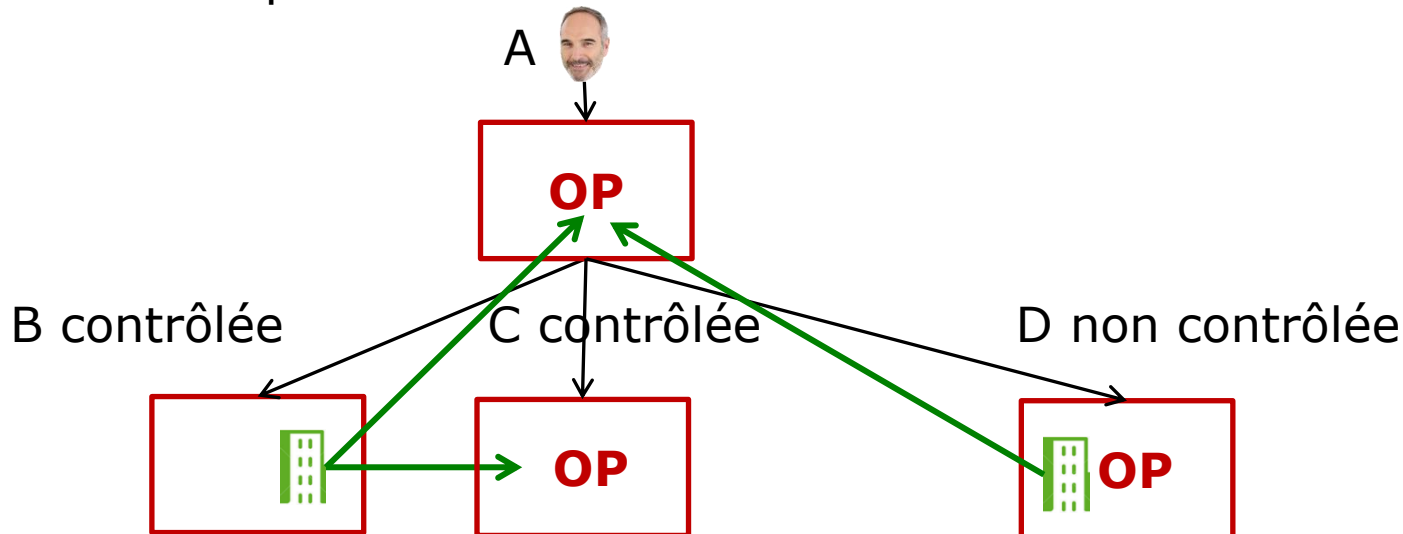
◆ Holding A **contrôle** B et C (majorité des droits de vote ou pouvoir de décision)

L'immeuble détenu par B est affecté à l'activité de A (mère) ou de C (sœur) → exonération IFI.

◆ Holding A **ne contrôle pas** D

L'immeuble détenu par D et affecté à A est exonéré.

Mais, l'immeuble détenu par A, B, C affecté à D : imposition IFI, sauf si bien professionnel. →



Holding : IFI immobilier professionnel

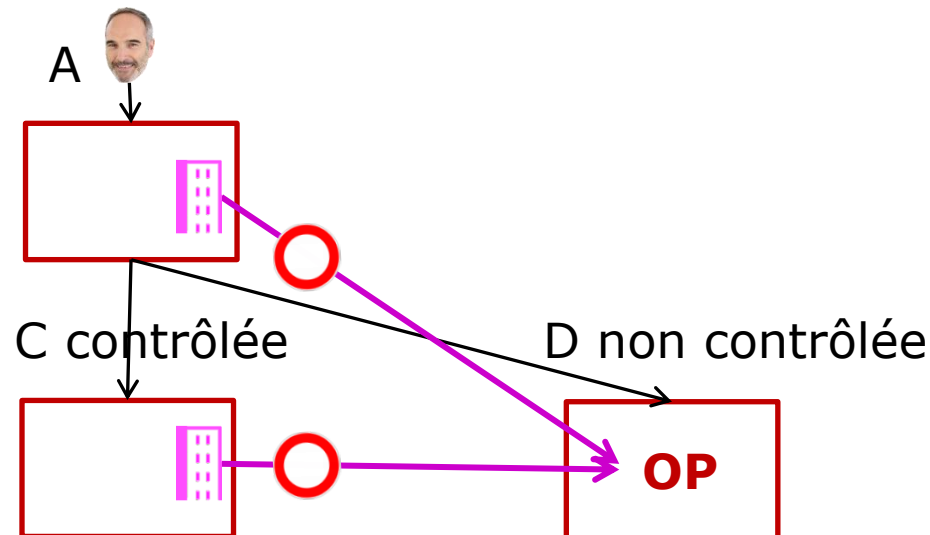
Imposition IFI

- ◆ Holding A **contrôle** C
- ◆ Holding A **ne contrôle pas** D

L'immeuble détenu par A (ou C), affecté à D non contrôlée : imposition IFI, sauf si entreprise D = bien professionnel.

CGI, art. 965, 2°, b

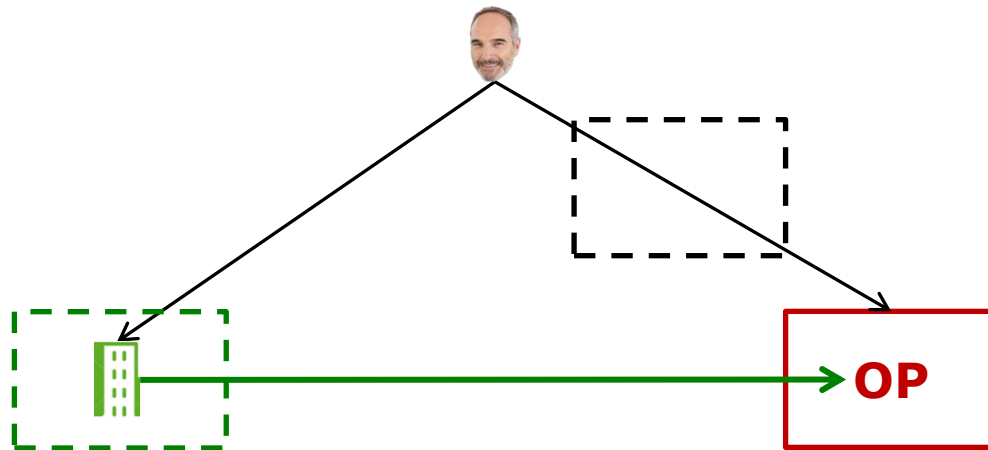
 : immeuble affecté, mais non exonéré.



Holding : IFI immobilier professionnel

2° ■ Immeuble dans le **patrimoine privé** et affecté à l'activité d'une entreprise considérée comme **bien professionnel** ([CGI, art. 975](#)) :

- Entreprise individuelle : activité professionnelle, à titre principal, exercée par le propriétaire ou son conjoint, immobilier nécessaire à l'activité.
- Société IR : à titre principal, à titre de profession, de manière effective.
- Société IS : fonction de direction, rémunération, seuil de détention.



Immeuble

détention directe ou indirecte

Bien professionnel

détention directe ou indirecte

www.royalinformation.com
Holding : IFI immobilier professionnel

Exonération : selon la participation dans l'opérationnelle

Les biens ou droits immobiliers affecté à une société opérationnelle est exonérée à hauteur de la participation du redevable dans la société opérationnelle.

CGI, art. 975, VI

Le redevable qui détient :

- 100 % de l'immobilier affecté à l'exploitation
- 50 % du capital de la société opérationnelle

est exonéré de l'IFI à hauteur de 50 % de la valeur de l'immeuble.

Holding : IFI immobilier professionnel

Bien professionnel et Sociétés à l'IS

Fonction de direction, rémunération, seuil de détention.

▶ **Exercice de la fonction**

▶ **Nature des fonctions exercées**

- Exercice de fonctions dans plusieurs sociétés

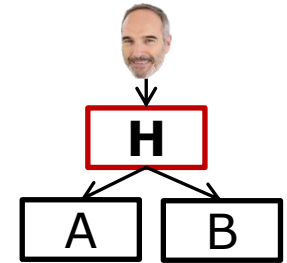
▶ **Montant de la rémunération :**

plus de 50 % des revenus annuels professionnels

▶ **Seuil de détention :** 25 % des droits de vote

- Appréciation du seuil de 25 %
- Dispense du seuil de 25 %

Holding : IFI immobilier professionnel



Rémunération et pluralité de sociétés

Exemple 1. M détient indirectement 25 % du capital de A et B.

- 1) Il exerce ses fonctions et perçoit sa rémunération dans H
 - ☹ Si H n'est pas animatrice : pas d'exonération IFI
 - 😊 Si H est animatrice : exonération, si autres conditions remplies.

- 2) Il exerce ses fonctions dans A et B. H animatrice ou non
 - Activités A et B soit similaires, soit connexe et complémentaire : Rémunération **normale** dans A+B et seuil rémunération 50 % : exonération (1 niveau d'interposition).

- Activités A et B indépendantes

Rémunération **anormale** dans 1 société : exonération pour la participation de H dans 1 société, celle où la rémunération est \geq seuil 50 % ou qui est prépondérante par rapport à l'autre.

Holding : IFI immobilier professionnel

3° ■ Société interposée : holding animatrice, passive

Société interposée : holding passive ou holding pour laquelle les conditions ne sont pas remplies.

Peut faire l'objet d'une exonération si elle détient une participation dans une société opérationnelle (ou holding animatrice) où le redevable exerce une fonction de direction.

(Condition ancien ISF, non reprise pour IFI : un seul niveau d'interposition).

► Holding passive

L'associé exerce les prérogatives usuelles d'un actionnaire (exercice du droit de vote et prises de décisions lorsque l'importance de la participation le permet, et exercice des droits financiers).

L'activité principale est la gestion de leur patrimoine.

Holding : IFI immobilier professionnel

▶ Conditions exonération

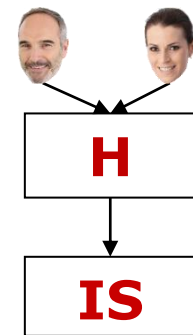
Détenir **25 %** et plus **des droits de vote** directement **ou indirectement** par le **groupe familial**

par **l'intermédiaire d'une autre société** possédant une participation dans la société où s'exercent les fonctions, dans la limite d'**un seul niveau d'interposition**.

La détention indirecte s'applique quels que soient la forme juridique de la société interposée, son objet social et le degré de participation.

Les droit détenus en usufruit sont comptabilisés.

Pas de rémunération exigée dans la holding passive.



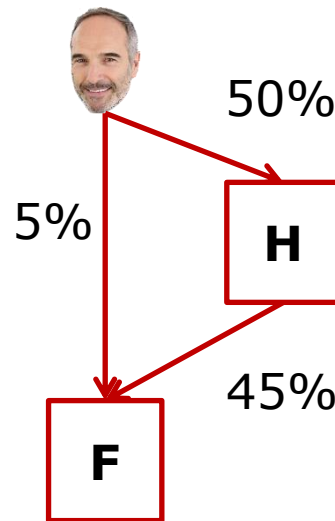
Holding : IFI immobilier professionnel

A dirige F, pas H (animatrice ou passive).

Participation dans F : $5\% + (50\% \times 45\%) = 27,5\%$.

La participation de 27,5% dans F est exonérée.

La participation dans H l'est partiellement en tant que société interposée.



www.royalinformation.com
Holding : IFI immobilier professionnel

La **holding animatrice** est considérée comme exerçant directement une activité commerciale.

La participation est exonérée en tant que bien professionnel, si les conditions posées par [CGI, art. 975](#), III sont remplies :

- Seuil de détention : 25 %, ou moins si la valeur de la participation détenus par le foyer fiscal excède 50 % de la valeur brute du patrimoine taxable
- Exercice d'une fonction de direction effective
- Une rémunération normale représentant plus de 50 % des revenus annuels professionnels du dirigeant + exceptions.

A défaut d'être animatrice effective de son groupe, la holding peut être partiellement exonérée en tant que société interposée.

Holding : IFI immobilier professionnel

➔ **Holding animatrice** : fonction de direction et **rémunération**

Mesure de tempérament.

Bien professionnel même si la fonction de direction effective n'est pas ou peu rémunérée dans la holding, **si** :

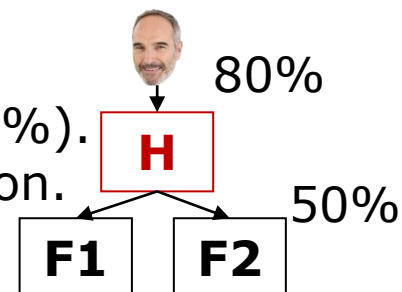
- Exercice d'une fonction de direction dans une filiale opérationnelle détenue à 50 % par la holding si elle est **opérationnelle**
détenue à 25 % par la holding si elle est **animatrice**
et

- Total des rémunérations > 50 % des revenus professionnels.

Holding : IFI immobilier professionnel

Exemple 1 fonction de direction et rémunération « anormale »
 Holding animatrice ou opérationnelle ? → **Holding animatrice**

M détient 80 % d'une holding animatrice
 qui détient 50 % de F1 et F2 ($80\% \times 50\% = 40\%$, $> 25\%$).
 M exerce dans les 3 sociétés des fonctions de direction.



1• La direction dans H n'est pas rémunérée

H exonérée IFI si rémunération dans F1 ou/et F2 $> 50\%$ des revenus professionnels.

2• La rémunération dans H représente $1/3$ des revenus profess.

H exonérée IFI si rémunération H et F1 ou/et F2 $> 50\%$ des revenus professionnels.

F1 ou/et F2 : rémunération normale ?

F1 et F2 : activités soit similaires, soit conn. ou complémentaires ?

Oui : prise en compte de l'ensemble des rémunérations F1+F2

Non : rémunérations F1 et F2.

Holding : IFI immobilier professionnel

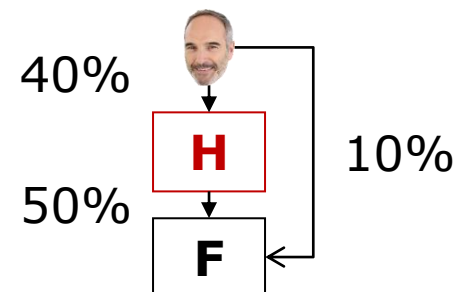
Exemple 2 fonction de direction et rémunération

Holding animatrice **et** opérationnelle

M détient :

- 40 % d'une holding animatrice et opérationnelle
- 10 % de F opérationnelle

H détient 50 % de F.



1● Fonction rémunérée seulement dans H

Participation dans H exonérée IFI ; pas F.

2● Fonction rémunérée seulement dans F

Participation 10 % dans F exonérée. H partiellement exonérée.

3● Fonctions rémunérées dans H et F

Exonération H et F = bien professionnel unique.

H et F : activités soit similaires, soit conn. ou complémentaires ?

Oui : Σ rémunérations H+F. Non : rémunération H et rému. F.

Holding : IFI immobilier professionnel

Exemple combinaison exonération immeuble affecté à l'activité d'une société opérationnelle et exonération bien professionnel

Rappel

- Si Holding animatrice (ou société opérationnelle)

- Participation de l'associé dans H < 10 % : exonération

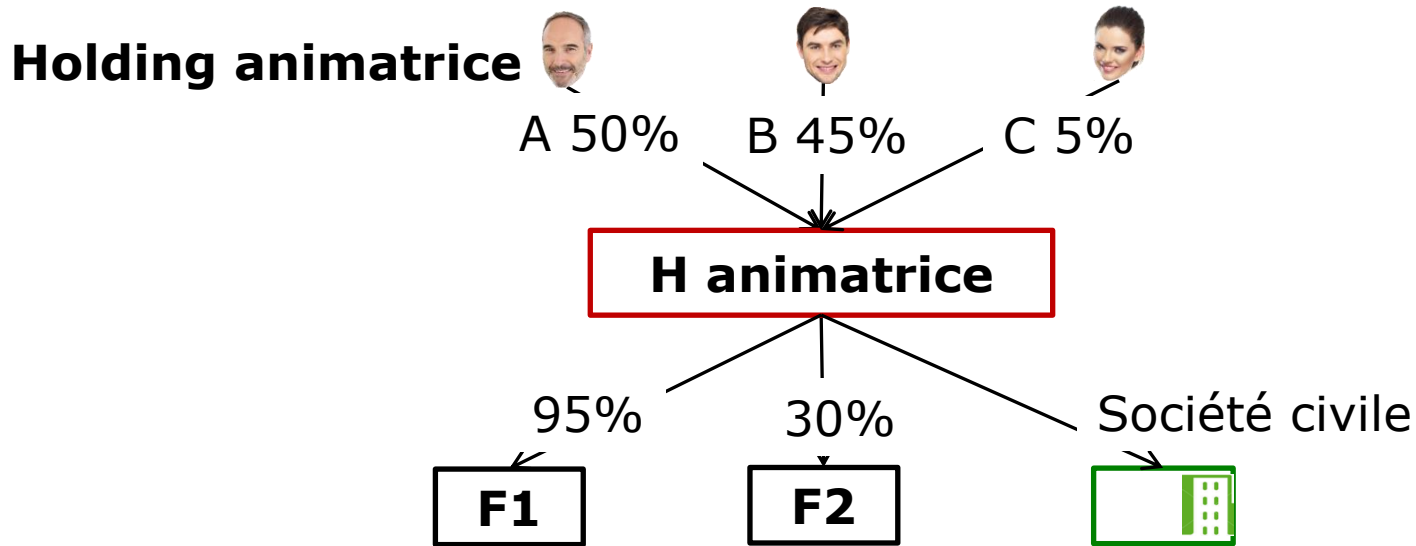
- Participation de l'associé dans H > 10 % : exonération si

l'immeuble affecté à l'activité de la holding animatrice ou d'une société opérationnelle contrôlée par la holding

Sinon, exonération possible si bien professionnel.

- Si holding passive : exonération si bien professionnel.

Holding : IFI immobilier professionnel

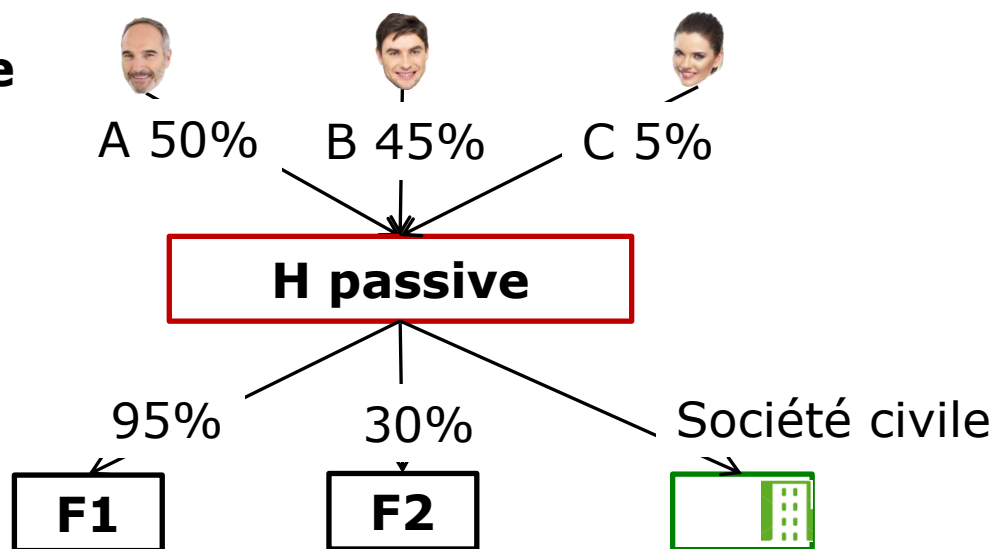


L'immeuble de la société civile est affecté

- À la holding : 😊 exonération IFI
- À F1 : 😊 exonération IFI
- À F2 : 😞 IFI, car H ne contrôle pas F2.
- 😊 Mais exonération C car < 10%.

Holding : IFI immobilier professionnel

Holding passive



H passive : 😞 pas d'exonération pour affectation de l'immeuble
Exonération possible pour bien professionnel si l'immeuble est affecté à F1 et F2 (pas à H passive).

A dirige F1 et F2.

😊 A est exonéré pour sa participation dans F1 (>25%).

😞 B et C sont imposables.

😞 A est imposable pour sa participation dans F2 (<25%), sauf si A B C font partie du même groupe familial.

Je vous remercie pour votre intérêt

Henry Royal, henry.royal@orange.fr - Tél : 06 12 59 00 16

Formations avocats, experts comptables, notaires

www.royalformation.com

Ingénierie du chef d'entreprise

www.gestion-de-patrimoine-du-chef-d-entreprise.com

Gouvernance d'entreprise familiale

www.chef-entreprise-familiale.com/